

Bulletin *Pf^{GRAND}_{PARIS}*

2^e trimestre 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION DE PF Grand Paris N°2018-02 - 2^e Trimestre 2018 - Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 2018



Les Assemblées Générales annuelles des SCPI PERIAL se sont déroulées à la fin du mois de juin, à Paris. Le résultat du vote des résolutions, toutes largement adoptées par les associés ou leurs mandataires, témoigne de la confiance que vous accordez aux équipes de PERIAL Asset Management. Nous vous en remercions. Ces assemblées ont aussi été l'occasion de vous présenter en détail les stratégies de chacune des SCPI, et de les mettre en perspective avec notre vision globale.

Dans un environnement de placement plus concurrentiel, nous restons convaincus que la performance financière passe par une gestion toujours plus active des actifs immobiliers des SCPI PERIAL. Les taux d'occupation financiers restent à des niveaux élevés et confortent les revenus locatifs dans un contexte économique favorable aux propriétaires.

Notre stratégie d'investissement se déploie sur des zones géographiques en expansion. Nous confortons ainsi notre exposition dans les économies solides de la zone Euro, en Allemagne, en Italie, aux Pays-Bas, mais aussi dans le Grand Paris. Une vision à laquelle vous adhérez comme le démontre le succès de la collecte depuis le début de l'année.

Par ailleurs, le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) adopté par l'Assemblée nationale au mois de juin nous a conforté dans nos choix : nous avons largement anticipé les diminutions de consommation d'énergies qui seront bientôt imposées au marché. PERIAL a pris de l'avance pour préserver durablement la valeur de vos patrimoines. Bonnes vacances !

Eric COSSERAT
Président de PERIAL

* DVM 2017. Le taux de distribution sur valeur de marché est la division : (1) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (2) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Juillet 2018

LE MOT DU GÉRANT

“Le bureau en Ile-de-France continue d'avoir la préférence des investisseurs”



La croissance française a ralenti davantage que prévu, le PIB n'ayant finalement progressé que de 0,2% contre 0,4% attendu. Les récentes mesures fiscales ont eu un impact négatif sur la consommation des ménages alors que l'investissement des entreprises reste positif. C'est dans ce climat dégradé par les grèves dans les transports que la Banque de France a révisé ses prévisions de croissance de 1,9% à 1,8%.

Ce ralentissement est sans impact sur les volumes investis en Immobilier d'entreprise en France qui s'établissent à 12,1 Mds d'€ au premier semestre, en hausse de 31%. Le bureau francilien remporte tous les suffrages avec près de 75%, alors que Paris concentre 54% de l'activité. Dans ce marché très actif, les investisseurs étrangers accélèrent le mouvement avec 3,7 Mds d'€ investis depuis le début de l'année.

Le marché locatif connaît lui aussi un dynamisme de toute première importance avec plus de 1,3 M de m² commercialisés en Ile-de-France sur le premier semestre. Cette performance est la meilleure depuis 2007 et confirme la bonne santé du marché locatif qui a vu son stock baisser de 12% sur un an. L'offre immédiate est maintenant proche des 3 M de m² et le taux de vacance s'établit à 2,4% dans Paris. Ce phénomène entraîne un report des utilisateurs vers les marchés de périphérie qui en profitent, les valeurs locatives augmentant constamment depuis 3 ans.

Cet engouement bénéficie à PF Grand Paris qui, forte d'un patrimoine bien géré et bien localisé, a valorisé la valeur de sa part de 5% le 2 mai dernier. La collecte s'élève à plus de 50 M d'€ sur le 2^e trimestre. Nous vous détaillerons l'emploi de cette collecte le trimestre prochain, près de 100 M d'€ d'immeubles étant déjà sous exclusivité.

L'activité locative de la SCPI s'est elle aussi améliorée, le Taux d'Occupation Financier s'établissant en hausse à 88,36% contre 85,56% le trimestre précédent.

Dans ces conditions nous maintenons le niveau de l'acompte de distribution à 5 € par part.

David SEKSIG
Gérant de PF Grand Paris

L'ESSENTIEL DU TRIMESTRE

Taux de distribution 2017*

4,35%

Patrimoine localisé dans le Grand Paris

79%

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU TRIMESTRE

Votre SCPI n'a pas acquis d'immeuble ce trimestre.

VENTES DU TRIMESTRE

Situation	Surface	Type	Prix de vente	Date
LABEGE (31) / Grande Borne	340 m2	BUREAUX	223 529 €	29/05/2018
TOULOUSE (31) / Buropolis	55 m2	BUREAUX	35 880 €	03/04/2018
VALBONNE (06) / Espace Beethoven	106 m2	BUREAUX	112 125 €	18/05/2018
VALBONNE (06) / Espace Beethoven	438 m2	BUREAUX	559 650 €	08/06/2018

A LIRE SUR PERIAL.COM



Val de Fontenay, Saint-Denis, Villejuif... Où profiter de la dynamique d'investissement du Grand Paris ?

Le Grand Paris est désormais sur les rails avec le lancement de l'immense chantier du Grand Paris Express. Pour les investisseurs immobiliers, il s'agit d'une opportunité unique. On vous explique comment en profiter.

Le chantier du Siècle ! Rien de moins. Avec ses 200 km de lignes nouvelles de métro et notamment le Grand Paris Express qui reliera l'ouest et l'est de la région parisienne à grande vitesse, ses 68 nouvelles gares et autant de quartiers nouveaux qui vont sortir de terre, le Grand Paris a de quoi susciter l'enthousiasme. L'enjeu économique est de taille. 35 milliards d'euros vont être investis pour réinventer la métropole parisienne. De quoi enclencher une dynamique économique et sociale inédite en France.

Pour les investisseurs immobiliers, le Grand Paris est une opportunité unique. Les plus audacieux ne se sont d'ailleurs pas fait prier pour prospecter les zones les plus prometteuses. Selon le dernier relevé des prix au m2, des hausses sensibles des prix de 5 à 9 % ont déjà été enregistrées, sur les 5 dernières années, dans les villes qui offriront les meilleures connexions entre les réseaux de transports et les nouveaux pôles économiques. C'est le cas de Saint-Denis, d'Aubervilliers, de Noisy-le-Grand, de Bagneux, d'Issy-les-Moulineaux, de Villejuif ou encore de Maisons-Alfort...

Pour en savoir plus, rendez-vous dans la rubrique «Actualités» du site PERIAL.com
www.perial.com/actualites/Saint-Denis-Villejuif-investissement-Grand-Paris

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle s'est tenue le 19 juin 2018. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-après :

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	452 651	98,15%
Résolution 2	453 054	98,24%
Résolution 3	451 517	97,91%
Résolution 4	451 519	97,95%
Résolution 5	447 947	97,13%
Résolution 7	452 745	98,17%

Résolution n°6 – Nomination de trois membres du Conseil de surveillance :

Nom	Voix	Résultat
AVIVA VIE représentée par Monsieur Benoit POZZO DI BORGO	257 549	RÉÉLU
AXA France VIE représentée par Monsieur Arnaud LEHUEDE	253 155	RÉÉLU
Dany PONTABRY 3	218 829	RÉÉLU

A l'issue de l'assemblée, les membres du Conseil de surveillance ont élu :

- . en qualité de Président : Jean PITOIS
- . en qualité de Vice-Président : Dany PONTABRY

LE TRIMESTRE EN CHIFFRES

ACTIVITÉ LOCATIVE DU TRIMESTRE



1 relocation:

26 M²

Total des loyers des relocations:

5,6 K€



2 libérations:

940 M²

Total des loyers des libérations:

148 K€

*En détail ***

1 libération significative :

TOULOUSE (31) Central Parc - Airbus - 598 m² - 76 930 €

** Ne sont comptabilisées que les libérations et relocations à effet du trimestre en cours.

	3e trim 2017	4e trim 2017	1er trim 2018	2e trim. 2018
Montant HT des loyers encaissés	8 488 426 €	10 280 676 €	9 918 131 €	10 129 143 €
Taux d'occupation*	81,81%	89,32%	85,56%	88,36%

*rapport loyers des locaux occupés facturés et loyers maximum si l'intégralité du patrimoine était loué.

Les 5 principaux locataires parmi les 496 locataires de PF Grand Paris

Entreprise locataire	Secteur	% Revenu locatif
MONCEAU INVESTISSEMENTS IMMOBILIER	Mutuelle - Assurance	4,09%
SIEMENS	Informatique	3,28%
LEONI WIRING SYSTEMS FRANCE	Equipements automobiles	2,73%
YOPLAIT France	Agroalimentaire	1,92%
HAIER	Fabrication électroménager	1,82%

TOP 5 : 14%

+20 : 20%

RESTE : 66%

Les 5 principaux immeubles parmi les 122 immeubles possédés par PF Grand Paris

Top 5	Principaux locataires	Poids
PUTEAUX - The Curve	Multi-locataires	4,99%
PARIS - V. du Temple	Multi-locataires	4,97%
PARIS - Yvoire	Multi-locataires	3,90%
VELIZY - Morane Saulnier	SIEMENS	3,42%
NEUILLY - Gaviers	Multi-locataires	2,80%

TOP 5 : 20%

+20 : 37%

RESTE : 43%

CHIFFRES-CLES

	AU 31/03/2018	AU 30/06/2018	AU 31/12/2017
Capital nominal	187 336 872,00 €	203 320 935,00 €	
Prime d'émission nette de retrait	154 014 373,70 €	187 400 075,19 €	
Total des capitaux souscrits	341 351 245,70 €	390 721 010,19 €	
Capitalisation	574 254 856,00 €	653 816 340,00 €	
Nombre de parts	1 224 424	1 328 895	
Nombre d'associés	14 332	15 128	
Prix de souscription	469,00 €	492,00 €	
Valeur de réalisation (actif net)			531 888 670,90 €
Par part			445,15 €
Valeur de reconstitution			650 586 423,52 €
Par part			544,49 €

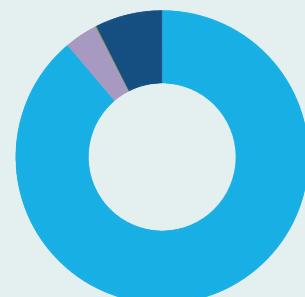
Pour toujours plus d'information
www.perial.com

PERIAL sur les réseaux sociaux



Taux d'occupation financier

88,36%

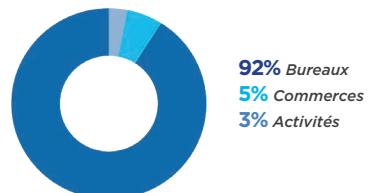


Nombre de locataires :

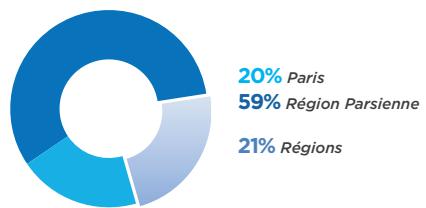
496



Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



SOUSCRIPTION

Conditions

Prix de souscription d'une part	492,00 €
Nominal	153,00 €
Prime d'émission	339,00 €
Minimum pour la première souscription	10 parts
Date d'ouverture de souscription au public	2 octobre 2017
Valeur de retrait	445,26 €

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société.

Dividende / part

	Exercice 2017	Exercice 2018	Durée	TRI*
1er acompte (paiement 25/04) dont revenus financiers	4,70 €* 0,00 €**	5,00 €* 0,00 €**	5 ans	2,64%
2e acompte (paiement 25/07) dont revenus financiers	4,70 €* 0,00 €**	5,00 €* 0,00 €**	10 ans	5,85%
3e acompte (paiement 25/10) dont revenus financiers	5,00 €* 0,00 €**	-	15 ans	9,78%
4e acompte (paiement 25/01) dont revenus financiers	5,60 €* 0,00 €**	-	Origine	10,22%
Total	20,00 €	-		

*Après prélèvements sociaux de 17,20% sur le sur les revenus financiers : 5,00 €

** Montants arrondis.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information de PF Grand Paris

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIETE est une société à capital variable. Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIETE a atteint son capital social statutaire.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficié de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, il y

a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10%, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIETE n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 12 des statuts de la SOCIETE.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIETE la cession totale ou partielle du patrimoine.

CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur divi-

Chiffres-clés du trimestre

Parts souscrites dans le trimestre	113 548
Capitaux collectés	53 387 021,00 €
Nominal	17 372 844,00 €
Prime d'émission	36 014 177,00 €
Retraits (parts)	9 077

(*) Au 31/12/2017. Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait

dende à cette même date.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5% appliquée sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5%, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Les cessions se faisant «coupon attaché», le vendeur perd ses droits à l'acompte sur dividende du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

Les donations portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCPI n'étant pas reconnue. En conséquence, la société de gestion n'enregistrera pas des opérations effectuées en dons manuels.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une «US person». La SCPI FP Grand Paris ne garantit pas la revente des parts.